Gemeente Mook en Middelaar

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Mook en Middelaar.

Nr. 68006
27 mei
2016

Beleidsregels commerciële prijs gemeente Mook en Middelaar 2016

Artikel 1 Begrippen

1. Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en die niet nader worden omschreven hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet, de IOAW, de IOAZ, de Wet op de huurtoeslag, de Algemene wet bestuursrecht en de Gemeentewet.
2. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
   a. woning: een woning zoals bedoeld in artikel 1 onderdeel k Wet op de huurtoeslag, alsmede een woonwagen of woonschip, zoals bedoeld in artikel 3 lid 6 Participatiewet;
   b. basishuur: het bedrag zoals genoemd in artikel 16 Wet op de huurtoeslag;
   c. maximale huurprijsgrenzen: de bedragen zoals genoemd in artikel 2 tot en met 5 Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte;
   d. kostgever: de persoon die een deel van de eigen (of gehuurde zelf bewoonde) woning deels verhuurt ten behoeve van de huisvesting van een derde en waarbij in de prijs het gebruik van maaltijden is begrepen;
   e. kostganger: de persoon die ten behoeve van zijn huisvesting een deel van een woning huurt van een derde en waarbij in de prijs het gebruik van maaltijden is begrepen.

Artikel 2 Commerciële prijs

1. Indien de huurder of onderhuurder een prijs betaalt die gelijk of hoger is dan de basishuur en/of de verhuurder of onderverhuurder een prijs ontvangt die gelijk of hoger is dan de basishuur, dan is er sprake van een commerciële prijs.
2. De prijs genoemd in lid 1 is exclusief kosten van gas, water en elektriciteit.
3. Indien een lagere prijs wordt betaald, dan stelt het college een onderzoek in om te bepalen of er sprake is van een commerciële prijs.

Artikel 3 Commerciële prijs kostganger en kostgever

1. Indien de kostganger een prijs betaalt en/of de kostgever een prijs ontvangt die gelijk of hoger is dan twee maal de basishuur, dan is er sprake van een commerciële prijs.
2. De prijs genoemd in lid 1 is inclusief kosten van gas, water en elektriciteit.
3. Indien een lagere prijs wordt betaald, dan stelt het college een onderzoek in om te bepalen of er sprake is van een commerciële prijs.

Artikel 4 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking met ingang van 1 februari 2016 en werken terug tot en met 1 januari 2015, behoudens situaties waarbij sprake is van negatieve gevolgen voor de uitkeringsgerechtigde.

Artikel 5 Citeertitel

De beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels commerciële prijs gemeente Mook en Middelaar 2016.

Toelichting Beleidsregels commerciële prijs gemeente Mook en Middelaar 2016

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die al zijn omschreven in de Participatiewet, de IOAW, de IOAZ, de Wet op de huurtoeslag, de Algemene wet bestuursrecht en de Gemeentewet zijn niet gedefinieerd. Dit voorkomt dat in geval van wijziging van deze definities in de betreffende wetten ook deze beleidsregels moeten worden gewijzigd.
De begrippen woning en basishuur spreken voor zich en behoeven geen nadere toelichting.
Voor de toepassing van artikel 2 is het begrip maximale huurprijsgrenzen gedefinieerd. De hoogte van de maximale huurprijsgrenzen is afhankelijk van de kwaliteit van de woning en wordt periodiek aangepast door de wetgever.
Voor de toepassing van artikel 3 zijn de begrippen kostganger en kostgever gedefinieerd.
Voor het beoordelen van de hoogte van de commerciële prijs, wordt onderscheid gemaakt tussen het wel of niet inbegrepen zijn van het gebruik van maaltijden in de prijs.

Artikel 2 Commerciële prijs

Indien sprake is van een commerciële prijs, dan is de huurder, verhuurder, onderhuurder of onderverhuurder geen kostendelende medebewoner en daaruit volgend is de kostendelersnorm niet van toepassing.
Indien de prijs lager is dan de basishuur, dan stelt het college een nader onderzoek in om te beoordelen of er sprake is van een commerciële prijs. Hiervoor wordt de hoogte van de prijs vergeleken met de maximale huurprijsgrens van de woning. Voor het berekenen van de maximale huurprijsgrens van de woning wordt gebruik gemaakt van de huurprijscheck van de Huurcommissie.

Artikel 3 Commerciële prijs kostganger

Indien er sprake is van een commerciële prijs, dan is de kostganger of kostgever geen kostendelende medebewoner en daaruit volgend is de kostendelersnorm niet van toepassing.
Indien er slechts een bijdrage in de kosten of een tegenprestatie voor het mede bewonen wordt geleverd en/of de prijs lager is dan twee maal de basishuur, dan stelt het college een nader onderzoek in om te beoordelen of er sprake is van een commerciële prijs. Hiervoor wordt de hoogte van de prijs vergeleken met de redelijke prijs voor kostgeld. Met behulp van het document kostgeldberekening van het Nibud wordt bepaald wat de redelijke prijs is.

De artikelen 4 en 5 spreken voor zich en behoeven geen toelichting.